

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan
769639-4506

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-07. Ursprungliga stadgar registrerades 2021-01-07. Uppdaterade stadgar registrerades 2025-12-19. Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2024-02-13.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

45 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Hichem Mosrati	Ordförande
Ann Bengtsson	Ledamot
Claes Hernvall	Ledamot
Pernilla Hjelm	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Per Ericsson
Thomas Wahlberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. Föreningen hade även en extra föreningsstämma den 2025-10-17.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Galeasen 2 i Vänersborgs kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun. Adresser: Brogatan 3 A och 3 B. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
9	2	535
22	3	1733
14	4	1446
45		3714

Total bostadsyta 3 714 m² samt föreningslokal om 25 m².

Till fastigheten hör 30 parkeringsplatser.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har förhandlat nytt elavtal och i samband med det har vi bytt leverantör.

Vi har förhandlat med ny leverantör av vår försäkring.

Vi har uppdaterat vår hemsida med aktuell information och kompletterade det med ett antal nyhetsbrev som skickats ut till medlemmar.

Ekonomi

Föreningens lån slutplacerades 2024-11-01 hos Handelsbanken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

Upplysning vid förlust

Årets redovisade förlust är en följd av den tillämpade avskrivningsmetoden enligt K3-regelverket, vilket innebär att avskrivningarna belastar resultatet i större omfattning än föreningens faktiska kassaflöde.

Styrelsen har gjort en samlad bedömning av föreningens ekonomiska situation och konstaterar att kassaflödet, med nuvarande avgiftsnivåer och genomförd justering av månadsavgifterna, är tillräckligt för att täcka föreningens löpande kostnader, planerat underhåll samt amorteringar på föreningens lån.

Den redovisade förlusten påverkar därmed inte föreningens betalningsförmåga på kort eller lång sikt, utan är främst en redovisningsteknisk effekt av tillämpade avskrivningsprinciper.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	3 425	1 100
Resultat efter finansiella poster	-2 131	-248
Soliditet (%)	73,5	56,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	817	182
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	13 776	13 866
Sparande per kvm (kr/kvm)	146	60
Räntekänslighet (%)	16,8	76,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	45
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,6	58,2

*Nyckeltal "skuldsättning per kvm" tillämpas på total yta (boa+loa) = 3 759 kvm, byggnadskreditivet är ej medräknat för 2024.

Nyckeltalen för 2024 och tidigare kan vara missvisande då byggnation har skett under dessa år och 2024 avser ej ett helt år då inflyttning skedde i slutet av året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0	0	-248 763	-248 763
Överföring till bal.resultat				-248 763	248 763	0
Avsättning underhållsfond			74 500	-74 500		0
Medlemsinsatser	131 783 000					131 783 000
Upplåtelseavgifter		14 642 000				14 642 000
Årets resultat					-2 130 964	-2 130 964
Belopp vid årets utgång	131 783 000	14 642 000	74 500	-323 263	-2 130 964	144 045 273

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-323 263
årets förlust	-2 130 964
	-2 454 227
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens uh plan	880 218
i ny räkning överföres	-3 334 445
	-2 454 227

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		3 425 461	1 109 298
Övriga intäkter		32 064	49 337
		3 457 525	1 158 635
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 197 008	-390 737
Reparation och underhåll	4	-26 556	-28 798
Administrationskostnader	5	-173 165	-49 345
Personalkostnader	6	-65 710	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 672 586	-469 994
		-4 135 025	-938 874
Rörelseresultat		-677 500	219 761
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324	12 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 453 788	-481 436
		-1 453 464	-468 524
Resultat efter finansiella poster		-2 130 964	-248 763
Resultat före skatt		-2 130 964	-248 763
Årets resultat		-2 130 964	-248 763

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	194 682 420	197 355 006
		194 682 420	197 355 006
Summa anläggningstillgångar		194 682 420	197 355 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 431	12 344 594
Övriga fordringar		117 840	1 265 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 320	41 289
		214 591	13 651 658
<i>Kassa och bank</i>		1 207 793	1 494 873
Summa omsättningstillgångar		1 422 384	15 146 530
SUMMA TILLGÅNGAR		196 104 804	212 501 536

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

146 425 000

119 750 000

Fond för yttre underhåll

74 500

0

146 499 500

119 750 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-323 263

0

Årets resultat

-2 130 964

-248 763

-2 454 226

-248 763

Summa eget kapital

144 045 274

119 501 237

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

40 352 826

Skulder till kreditinstitut

8

25 415 248

51 165 248

Summa långfristiga skulder

25 415 248

91 518 074

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25 750 000

334 752

Förskott från kunder

74

132

Leverantörsskulder

110 415

11 064

Aktuella skatteskulder

204 862

225 792

Övriga skulder

18 141

27 768

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

560 791

882 717

Summa kortfristiga skulder

26 644 283

1 482 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

196 104 804

212 501 536

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-677 499	-248 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 672 586	469 994
Erhållen ränta	324	0
Erlagd ränta	-1 453 788	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

541 623 221 231

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12 329 163	-12 344 594
Förändring av kortfristiga fordringar	1 107 904	-644 745
Förändring av leverantörsskulder	99 351	11 064
Förändring av kortfristiga skulder	-352 542	-1 315 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 725 499	-14 072 177

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-74 350 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 350 059

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	26 675 000	119 750 000
Upptagna lån	-40 352 826	51 500 000
Amortering av lån	-334 752	0
Kreditiv	0	-84 279 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 012 578	86 970 549

Årets kassaflöde

-287 079 -1 451 687

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 494 873	2 946 560
Likvida medel vid årets slut	1 207 794	1 494 873

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	30
-El inkl. stammar	50
-Tak	30
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Entreér, miljörum, trapphus	30
-Hissar	30
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 037 669	1 081 752
El	114 581	11 431
Vatten	67 188	6 943
Övernattnings och turistläggenhet	3 000	0
Överlåtelse/pantsättningsavgift	9 099	0
Parkering	190 714	0
Övriga intäkter	3 210	0
	3 425 461	1 100 126

I föreningens årsavgifter ingår värme.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elkostnader	236 151	80 984
Fjärrvärme	299 356	62 962
Vatten och avlopp	122 367	21 659
Sophämtning	35 804	14 095
Försäkring	20 206	52 220
Bredband/Fiber	83 118	19 404
Fastighetsskötsel	236 081	87 465
Bilpool	97 656	40 447
Övriga fastighetskostnader	0	11 500
Hiss	16 083	0
Snöröjning	21 052	0
Övriga lokalkostnader	3 393	0
Programvaror	9 872	0
	1 181 139	390 736

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll	26 556	28 798
	26 556	28 798

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	0	20 687
Revision	23 750	25 000
Förbrukningsmaterial /inventarie	2 495	880
Bankkostnader	1 840	863
Pant och överlåtelseavgift	9 099	1 719
Övriga förvaltningskostnader	7 500	196
Redovisningstjänster	76 383	0
IT-Tjänster	44 032	0
Externa kostnader	5 041	0
Mobiltelefon	3 024	0
	173 164	49 345

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 000	0
Arbetsgivareavgift	15 710	0
	65 710	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	65 710	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 825 000	
Omklassificeringar		169 198 000
Mark		28 627 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 825 000	197 825 000
Ingående avskrivningar	-469 994	-469 994
Årets avskrivningar	-2 672 586	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 142 580	-469 994
Utgående redovisat värde	194 682 420	197 355 006
Taxeringsvärden byggnader	69 002 000	32 057 000
Taxeringsvärden mark	8 785 000	9 824 000
	77 787 000	41 881 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 781047	2,79	2026-10-30	12 791 312	12 875 000
Stadshypotek 781048	2,79	2026-10-30	12 791 312	12 875 000
Stadshypotek 781049	2,84	2027-10-30	12 791 312	12 875 000
Stadshypotek 781050	2,89	2028-10-30	12 791 312	12 875 000
Beviljad kreditlimit				60 000 000
Outnyttjad del				-19 647 174
			51 165 248	91 852 826
Kortfristig del av långfristig skuld			25 750 000	334 752

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditintitutet uppgå till 49 491 488 kr

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning Galeasen 2	51 800 000	51 800 000
	51 800 000	51 800 000

Årsredovisningen beslutades den 8 juni 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hichem Mosrati
Ordförande

Ann Bengtsson

Claes Hernvall

Pernilla Hjelm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende